

LOCAL: Quinta do Brejo, Espalha Águas, Canteirão e Bordas do Rio — Valado dos Frades

ASSUNTO: "Informação Prévia para Obras de Edificação"

PROCESSO Nº: 589/25

REQUERIMENTO Nº: 2091/25

DELIBERAÇÃO:

Deliberado em reunião de câmara realizada em/...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

DESPACHO: À Reunião de Câmara
25-11-2025

Miguel Sousinha
Vereador CM Nazaré

CHEFE DE DIVISÃO:
À CT Elsa Marques
Para inserir na ordem do dia da próxima
reunião da Câmara Municipal, conforme
Despacho do Sr. Vice-Presidente.
25-11-2025

Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

CHEFE DE DIVISÃO:

Concordo. Submete-se a decisão do executivo a proposta de emissão de
parecer favorável a pedido de informação prévia.

25-11-2025

Paulo Contente

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

Exmo. Sr. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,

1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de informação prévia sobre a viabilidade de construção de “estufas amovíveis para produção”, no prédio sito em Quinta do Brejo, Espalha Águas, Canteirão e Bordas do Rio, Valado dos Frades, solicitado nos termos do n.º 1 do art.º 14.º do RJUE e para os efeitos aí previstos.

A operação urbanística desenvolve-se nos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 3287, 3271, 519, e 2974 da freguesia de Valado dos Frades, com uma área total registada correspondente a 38.459,00 m². Da verificação do levantamento topográfico e da planta de implantação apresentados, verifica-se que os prédios rústicos possuem na sua totalidade uma área de 38.315,15 m², cuja diferença com a área registada se encontra dentro dos 5% admitidos pelo art.º 28.º-A do Código do Registo Predial, para os prédios rústicos submetidos ao cadastro geométrico. Conforme parecer que se anexa, emitido pelo Setor de Informação Geográfica e Toponímia, foi detetado um desfasamento nos limites da propriedade com os limites constantes do cadastro da propriedade rústica, cuja situação não é relevante para o pedido de informação prévia, contudo deve ser corrigida em fase subsequente, designadamente na fase de licenciamento.

A operação urbanística apresenta os seguintes parâmetros:

- Área total da propriedade: 38.315,15 m²;
- Área de implantação: 4.958,10 m²;
- Área de construção abaixo do solo total: 0,00 m²;
- Área de construção acima do solo total: 4.958,10 m².

2. ANTECEDENTES

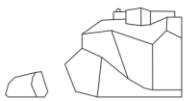
Compulsadas as diferentes bases de dados municipais, neste momento foram localizados os seguintes processos antecedentes:

- Direito à Informação n.º 486/21;
- Direito à Informação n.º 14/25.

3. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Foi consultada a seguinte entidade:

- Agência Portuguesa do Ambiente, I.P., ao abrigo do art.º 4º e art.º 18.º do DL n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na sua atual redação – não emitiu parecer no prazo estabelecido para o efeito, sendo ele imperativo conforme dispõe o n.º 3 do 13.º-A do RJUE, pelo que se pode prosseguir com a análise do pedido.



4. ENQUADRAMENTO EM PLANOS MUNICIPAIS

De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN) ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 7/97, publicada em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997, com 1.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002 (Declaração n.º 168/2002), 2.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007 (Edital n.º 975/2007), suspensão parcial publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010 (Aviso n.º 7164/2010), 1.ª correção material publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso n.º 7031/2016), 1.ª alteração por adaptação publicada em D. R., 2.ª Série, n.º 179, de 18 de setembro de 2019 (Aviso n.º 14513/2019), 3.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 159, de 17 de agosto de 2020 (Aviso n.º 11982/2020), 4.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 134, de 13 de julho de 2022 (Aviso n.º 13958/2022), e 2.ª alteração por adaptação publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 16, de 23 de janeiro de 2025 (Declaração n.º 8/2025/2), o local está inserido em:

Na planta de ordenamento

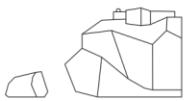
“Espaços Agrícolas – Áreas de Agricultura Intensiva – Áreas de Regadio - Regadio dos Campos de Valado dos Frades e Maiorga”, aplicando-se o disposto no art.º 7.º, art.º 34.º e n.º 1 do 35.º do regulamento do Plano.

Na planta de condicionantes

“Espaços Agrícolas – Áreas de Agricultura Intensiva – Áreas de Regadio - Regadio dos Campos de Valado dos Frades e Maiorga”, aplicando-se o disposto no art.º 7.º, art.º 34.º e n.º 1 do 35.º do regulamento do Plano.

“Proteção da Paisagem e Recursos Naturais - Reserva Agrícola Nacional”, aplicando-se o disposto no art.º 6.º do regulamento do Plano.

Considerando o parecer da DGADR anexo à presente informação, que respeita a outra operação urbanística, mas cujo conteúdo também se aplica à presente operação urbanística, transcrevo em parte: *“Dado que se trata de um Regadio Potencial, sem que haja projeto de execução aprovado pela Sr.ª Ministra da Agricultura, não está fixado o perímetro hidroagrícola (área e as respetivas infraestruturas), nos termos do Artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 269/82, de 10 de julho, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 86/2002, de 6 de abril, regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola (RJOAH), pelo que, nos termos daquele artigo, o regadio de Valado de Frades e Maiorga, enquanto regadio potencial não constitui condicionante efetiva. Acresce que este Regadio não terá ainda sido objeto de classificação ao abrigo do Artigo 6.º daquele diploma, em função do que, se definem as atribuições da DGADR e das DRAP territorialmente competentes. (...)”*. Assim, nos termos do RJOAH em vigor, entende-se que o prédio em causa não está sujeito às disposições do art.º 95.º daquele diploma que dispõe sobre a proteção das áreas beneficiadas por obras de aproveitamento hidroagrícola em exploração, ao abrigo do qual, aquela Direção-Geral emite parecer às utilizações/inutilizações de solo dos prédios incluídas na área beneficiada das obras de AH classificadas no Grupo II e no Grupo III da sua competência.



Assim, pese embora o local se encontre inserido de acordo com a planta de condicionantes do PDMN, para além da RAN, em Regadio dos Campos de Valado de Frades e Maiorga, regulada esta última no artigo 7.º do RPDMN, esta condicionante deixa de ter efeito por força do teor do parecer da DGADR, mantendo-se somente a servidão e restrição de utilidade pública por motivo de inserção na RAN. Por outro lado, de acordo com a carta de ordenamento do PDMN e conforme anteriormente referido, insere-se em Espaços agrícolas - área de agricultura intensiva - área de regadio, pelo que lhe é aplicável e só o n.º 1 do artigo 35.º do RPDMN e cumulativamente o disposto na legislação específica prevista no regime jurídico da RAN. Assim, tratando-se do pedido de informação prévia sobre a viabilidade de construção de "estufas amovíveis para produção", considera-se que a operação em causa se enquadra no disposto no n.º 1 do art.º 35.º do Regulamento do Plano, por se destinar a fins agrícolas, estando em conformidade com as referidas disposições.

A proposta cumpre, assim, as disposições do PDMN.

5. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS

O terreno está abrangido pela servidão administrativa à rede rodoviária, estabelecida no n.º 1 art.º 32.º do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária, anexo à Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, na sua redação em vigor. A proposta apresentada cumpre a zona de servidão *non aedificandi* de 35 m do eixo do IC9, conforme estabelecido na alínea c) do n.º 8 do art.º 32.º do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária.

6. CONDICIONANTES/RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local está inserido em área de Reserva Agrícola Nacional (RAN).

7. USO PROPOSTO

O uso proposto para a construção é o uso agrícola, o qual é compatível com as disposições do plano e demais regulamentos aplicáveis.

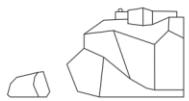
Tratando-se de uma utilização não exclusivamente agrícola de solos da RAN, o interessado juntou autorização da Direção Regional da Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo para a utilização não exclusivamente agrícola de solo da RAN, de uma área total de 5.342,40 m². A área de implantação e de construção das estufas corresponde apenas a 4.958,10 m², conforme pretensão do interessado, cujo valor se encontra dentro do valor máximo permitido pela Direção Regional da Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo.

8. VERIFICAÇÃO DE NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS RELATIVAS AO ASPETO EXTERIOR E À INSERÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DAS EDIFICAÇÕES

Para o uso pretendido, não se aplica.

9. ADEQUAÇÃO E CAPACIDADE DAS INFRAESTRUTURAS

Para o uso pretendido, não há necessidade da existência, no local, de infraestruturas mínimas obrigatórias.

**10. CONCLUSÃO**

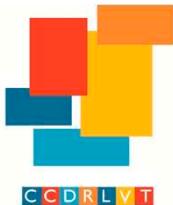
Feita a apreciação do pedido de informação prévia conforme dispõe o art.º 16.º do RJUE, e considerando o acima exposto, emite-se parecer favorável.

A realização da futura operação urbanística encontra-se sujeita a licenciamento, conforme dispõem as alíneas c) e h) do n.º 2 do art.º 4.º do RJUE.

24-11-2025



Joana Gonçalves
Arquiteta



Exmo Senhor
Hélio Paiva - Viveiros de Plantas, Lda. /
Fradplanta, Lda.

Bordas do Rio - Apartado 30
2450-336 VALADO DOS FRADES

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
		S15338-202408-UOT/DGT 450.10.207.00137.2024	23/08/2024

Parecer de REN

ASSUNTO: **“Construção de estufas para viveiros de plantas, nos prédios "Espalha Águas", "Quinterião" e "Bordas do Rio" (Investimento PDR2020)"**
Leiria/Nazaré/Valado dos Frades/Bordas do Rio

Relativamente ao assunto em epígrafe - construção de estufas para viveiros de plantas, compostas por 3 túneis, referentes à Candidatura PDR2020-321-080739 nos prédios denominados Espalha Águas, Quinterião e Bordas do Rio, sitos em Bordas do Rio, freguesia de Valado dos Frades, no concelho de Nazaré, descritos na Conservatória do Registo Predial sob o nº 1406 - Nazaré, com a área total de 40600 m², sendo a área a afetar com a execução da pretensão de 5342,4 m² e face à comunicação prévia apresentada por V^a Ex^a nesta CCDR no âmbito da Reserva Ecológica Nacional (REN), vimos por este meio informar que, atendendo à inexistência de delimitação dos solos a integrar na REN no concelho da Nazaré, aplica-se à pretensão o disposto no artigo 42.^º e anexo III do Decreto-Lei n.^º 166/2008, de 22 de agosto, na redação que lhe foi conferida na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei nº 124/2019, de 28 de agosto.

Nos termos das referidas disposições legais, “carece de autorização da comissão de coordenação e desenvolvimento regional a realização dos usos e ações previstos no n.^º 1 do artigo 20.^º nas áreas identificadas no anexo III do presente decreto-lei, que dele faz parte integrante, que ainda não tenham sido objeto de delimitação”.

Atenta a localização e as características orográficas do local em causa, conclui-se que a pretensão não integra as áreas identificadas no anexo III do Decreto-Lei n.^º 166/2008 de 22 de agosto, na sua redação atual, não estando, portanto sujeita a autorização, nos termos do n.^º 1 do artigo 42.^º do mesmo diploma legal.

Face ao exposto, informa-se que, nos termos das disposições legais citadas, a pretensão apresentada por V^a Ex^a, apesar de localizada numa área que ainda não foi objeto de delimitação da REN, não se encontra sujeita a autorização desta CCDR.

A operação urbanística está abrangida pelo Plano Diretor Municipal (PDM) da Nazaré, publicado através da R.C.M. n.º 7/97, de 16 de janeiro, com as alterações subsequentes, sendo competência da Câmara Municipal da Nazaré verificar e fazer cumprir as disposições aplicáveis.

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe de Divisão de Gestão do Território

(Em substituição, competências delegadas pelo Despacho n.º 8571/2020, de 23/07, publicado na 2ª série do DR n.º 174 de 07/09/2020)



Paula Pinto
Chefe de Divisão - DGT

Anexo: Carta Militar - Planta de localização

/MJP



CCDR-LVT

Saída/2491/2024
27/12/2024 12:43

C.C.C.M. NAZARÉ

EXMO SENHO GERENTE

FRADPLANTAS, LDA

Bordas do Rio – Apartado 30

2450 – 336 VALADO DOS FRADES - NAZARÉ

Sua referência

Número de Processo

Nossa referência

RAN/222/2024/ERRAN-LVT

OF/511/2024/ERRAN-LVT

ASSUNTO: **PROCESSO N° 222/ERRALVT/24 – FRADPLANTA, LDA –** Construção de estufas para viveiros, perfazendo uma área de 5.342,40 m², nos prédios inscritos nas matrizes predial rústica sob os artigos 66 e 67 da secção P e artigo 98 da secção R, situados na freguesia de Valado dos Frades, concelho de Nazaré

(Decisão)

A Entidade Regional da Reserva Agrícola de Lisboa e Vale do Tejo reuniu no passado dia 19/12/2024, e nos termos do artigo 23º, do Decreto-Lei 73/2009 de 31 de Março alterado pelo Decreto-Lei nº 199/2015, de 16 de setembro e Portaria nº 162/2011, de 18 de Abril, apreciou a possibilidade de utilização não exclusivamente agrícola do solo referenciado no processo em epígrafe e assinalado na planta anexa, tendo deliberado conforme excerto de ata que abaixo se transcreve:

«Analisados os elementos do processo, a Entidade delibera, por unanimidade, emitir parecer favorável ao pretendido, para uma área de 5.342,40 m², em conformidade com a alínea A) do nº 1 do artigo 22º do Decreto-Lei nº 73/2009, de 31 de março, na sua atual redação e conjugado com o artigo 2º do anexo I da Portaria nº 162/2011, de 18 de abril.

Foi considerado tratar-se de ações necessárias à atividade agrícola desenvolvida, não se encontrando, para as mesmas, alternativa de localização, técnica e economicamente aceitável, em área não integrada na RAN e que não prejudicam os interesses tutelados pelo regime jurídico dessa Reserva.

Foi tida em consideração a candidatura PDR2020-321-080739, aprovada em 02/08/2023.

A pretensão não incide em solos da Reserva Ecológica Nacional (REN).

Este parecer não dispensa o cumprimento do PDM, das restantes restrições e servidões de utilidade pública eventualmente em presença no local e demais legislação aplicável.

Nos termos do nº 6 do artigo 23º do acima referido Decreto-Lei nº 199/2015, de 16 de setembro, o requerente dispõe de um prazo de um ano para apresentar, na entidade relativa à utilização a que este parecer respeita, o pedido de concessão, aprovação, licença, autorização administrativa ou comunicação prévia, findo o qual este parecer caduca».

Com os nossos melhores cumprimentos,

MARIA DE FÁTIMA GONÇALVES CAETANO
Assinado de forma digital por
MARIA DE FÁTIMA GONÇALVES CAETANO
Dados: 2024.12.20 18:47:44 Z

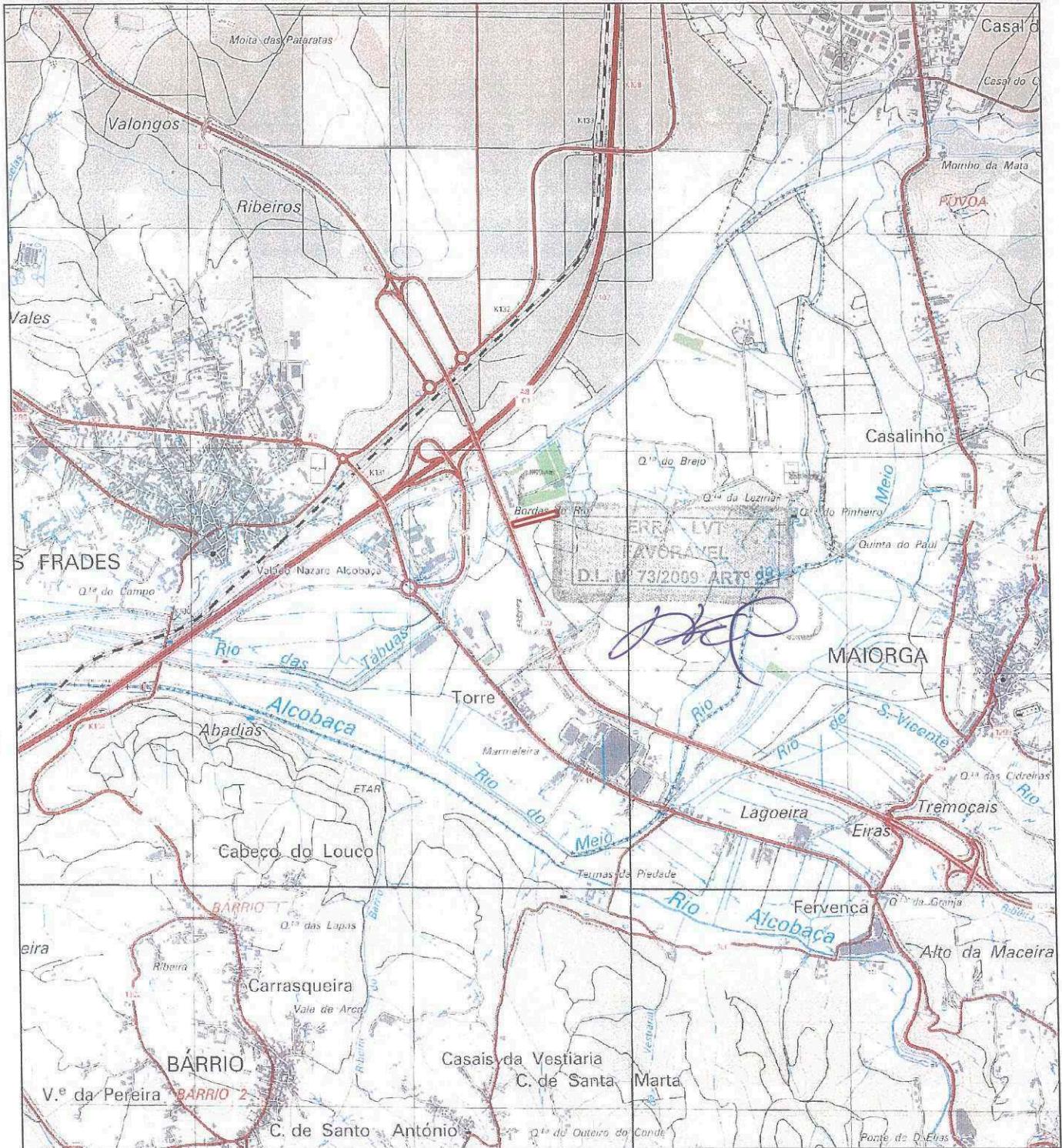
Maria de Fátima Gonçalves Caetano

Presidente da Entidade Regional da Reserva Agrícola de Lisboa e Vale do Tejo

Anexo: 3 Extratos de Plantas

NL/me

EXTRATO DA CARTA MILITAR DE PORTUGAL SÉRIE M888 DO CENTRO DE INFORMAÇÃO GEOESPECIAL DO EXÉRCITO



ESCALA: 1:25000

SISTEMA DE REFERÊNCIA: PT-TM06/ETRS89

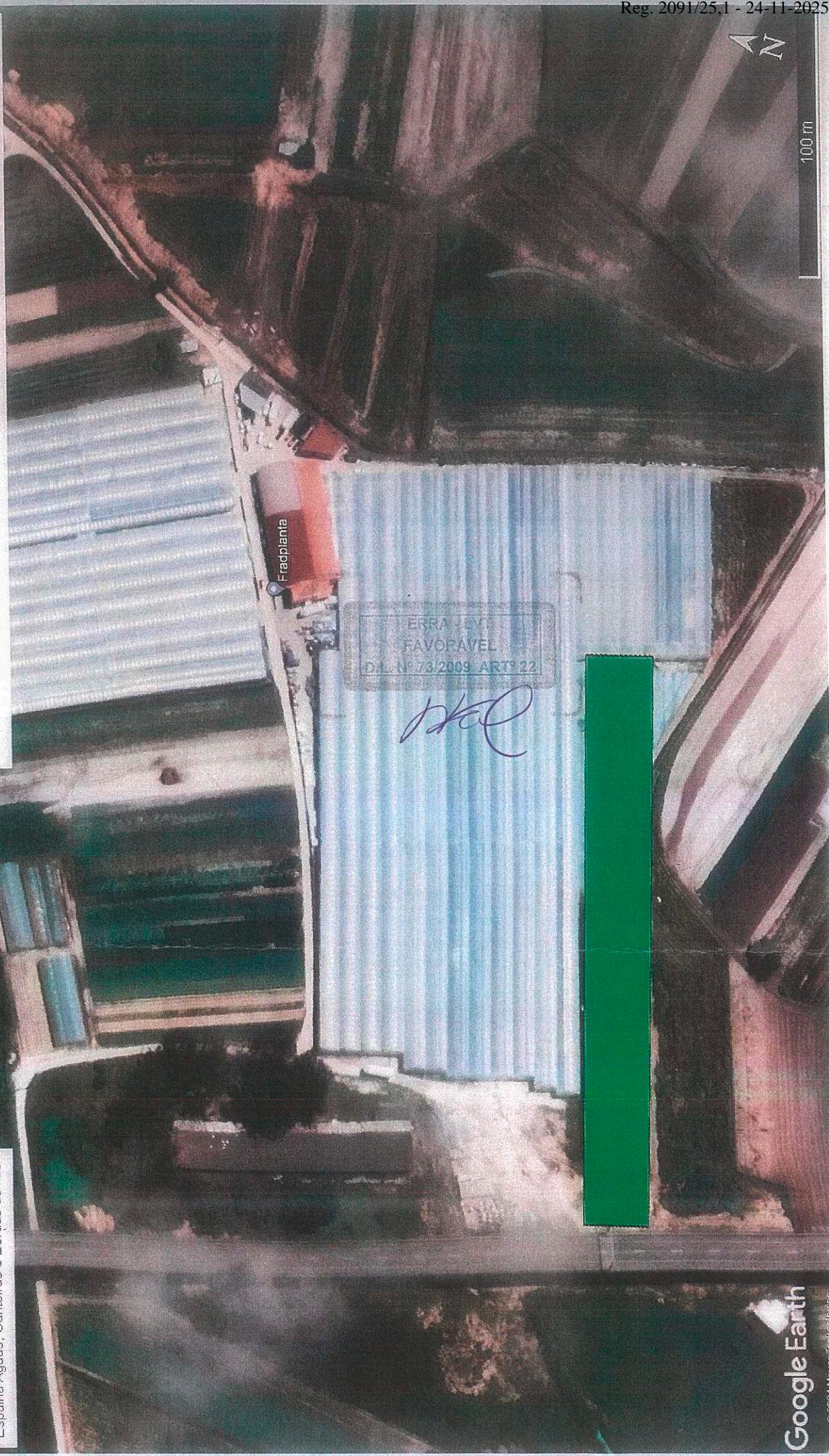
Zona de Intervenção

Hélio Paiva - Viveiros de Plantas, Lda
Espalha Águas, Canterão e Bordas do Rio

Legenda

Fradplanta

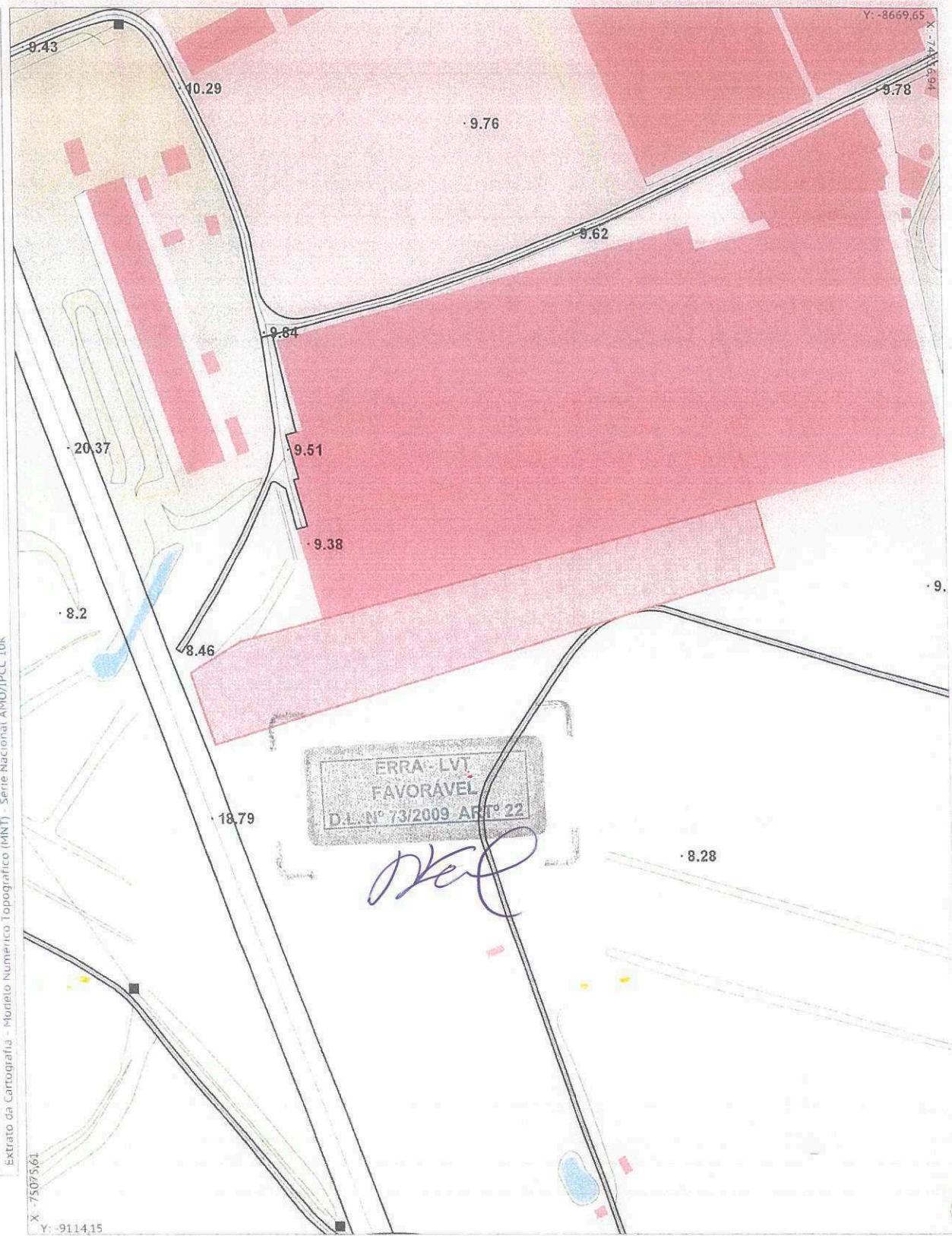
Pretensão RANREN_Hélio Paiva Viveiros de Plantas, Lda_Estuflas_Espalha Águas, Canterão, Bordas do Rio





Localização: Bordas do Rio

Freguesia: VALADO DOS FRADES





Exm.º Senhores

C/C

Sua Referência N.º e-mail	Sua Data 2021.07.20	Nossa Referência N.º Of_DSTAR_DOER_DOC000 13371_2021	Data 2021.08.02
Procº.		Procº.	

ASSUNTO: Pedido de parecer para efeitos de
Local: Valado de Frades, Nazaré

Em resposta ao vosso e-mail de 2021.07.20, em nome da requerente

■ com NIPC e sede em , pelo qual
solicitou o parecer desta Direção-Geral, para efeito de
implantação e de construção de , edificada no prédio rústico, sito em , registado na
Conservatória do Registo Predial da Nazaré sob o n.º da freguesia de Valado de Frades, com
área total de e inscrito na matriz predial rústica sob o Artigo n.º , da Seção que é
titular o , que a requerente tem a posse para
exploração agrícola, por contrato de comodato celebrado com o titular do referido prédio, esta Direção-Geral
informa V. Ex.º o seguinte:

- 1- O Regadio de Valado de Frades e Maiorga, do que é do conhecimento desta Direção-Geral, é um regadio potencial, em tempo identificado pela Direção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo (DRAPLVT) que desenvolveu estudos para o efeito, tendo, por tal motivo, à data da elaboração do PDM da Nazaré (ratificado pela RCM n.º 7/97, publicada no D.R. N.º 13, 1.ª serie B, de 16/01/1997), ficado cartografada a área potencial, na planta de condicionantes e de ordenamento do PDM.
- 2- Dado que se trata de um Regadio potencial, sem que haja projeto de execução aprovado pela Sr.ª Ministra da Agricultura, não está fixado o perímetro hidroagrícola (área e as respetivas infraestruturas), nos termos do Artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 269/82, de 10 de julho, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 86/2002, de 6 de abril, que constitui o regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola (RJOAH), e

1



ainda, não terá sido classificada a obra de aproveitamento hidroagrícola, ao abrigo do Artigo 6.º do citado diploma, em função do que, se definem as atribuições da DGADR e das DRAP territorialmente competentes.

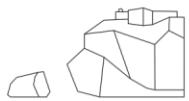
- 3- Assim, nos termos do RJOAH entende esta Direção-Geral que o prédio em causa não está sujeito ás disposições do Artigo 95.º daquele diploma, que dispõe sobre a proteção das áreas beneficiadas por obras de aproveitamento hidroagrícola em exploração, ao abrigo do qual, esta Direção-Geral emite parecer às utilizações /inutilizações de solo dos prédios incluídas na área beneficiada das obras de AH classificadas no Grupos II e no Grupo III da sua competência.
- 4- Por se tratar de um Regadio Potencial, em fase de estudo a cargo da DRAPLVT considera-se que, a mesma deverá ser consultada para os devidos efeitos, pelo que se remeterá o presente pedido de parecer a esta entidade.
- 5- O presente ofício não substitui qualquer outro parecer ou acto administrativo que deva ser emitido ou praticado por entidades com competência decisória relativa a outras condicionantes que onerem o prédio objeto de intervenção em análise.

Com os melhores cumprimentos.

A Subdiretora-Geral,

Isabel
Maria de
Almeida
Ribeiro
Passeiro
(Isabel Passeiro)

Digitally signed
by Isabel Maria
de Almeida
Ribeiro Passeiro
Date:
2021.08.06
18:33:40
+01'00'



LOCAL: Quinta do Brejo, Espalha Águas, Canteirãoe Bordas do Rio — Valado dos Frades

ASSUNTO: "Formulário nº WSA13185 - Informação Prévia para Obras de Edificação"

PROCESSO N.º: 589/25

REQUERIMENTO N.º: 1585/25

INFORMAÇÃO

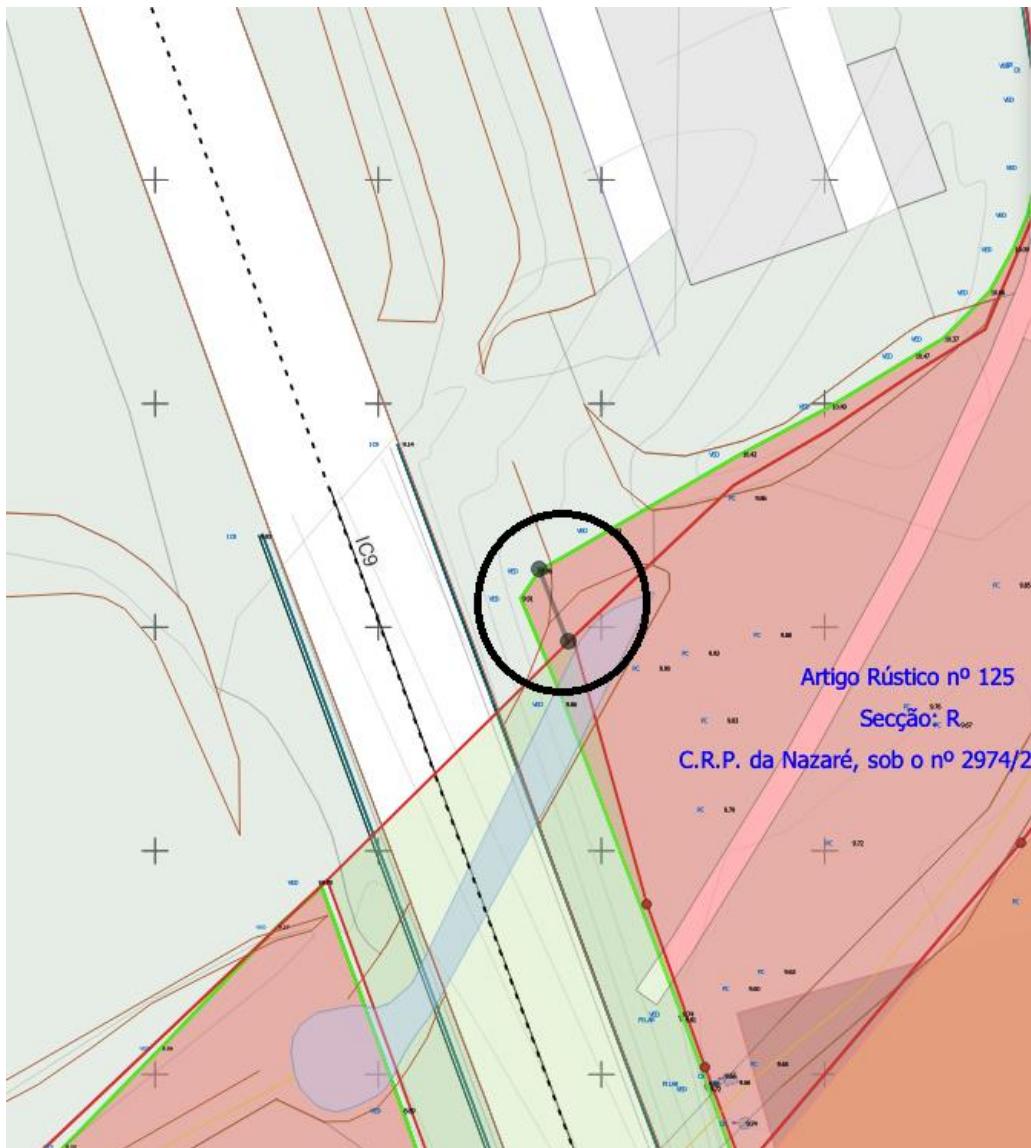
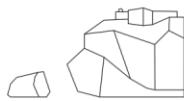
1. ANTECEDENTES

Consultadas as diferentes bases de dados municipais, detetaram-se os processos de direito à informação 486/21 e 14/25.

2. GEORREFERENCIAÇÃO

Analizada a referenciação do levantamento topográfico e da implantação apresentados, verifica-se que os mesmos se encontram no sistema de referência de coordenadas PT-TM06/ETRS89 (EPSG:3763), conforme n.º 1 do art. 2.º e art. 3.º do Anexo II do Regulamento n.º 509/2020, de 29 de maio, publicado em D.R., 2.ª Série, n.º 105, "Regulamento da Urbanização e Edificação do Município da Nazaré", na sua versão atual.

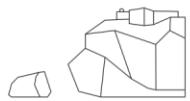
No entanto, sobreposta essa informação sobre o cadastro geométrico da propriedade rústica, existe um desfasamento entre o limite de propriedade apresentado e os limites do referido cadastro, que ultrapassa o erro admissível, um erro quadrático de 0,9 m e um erro máximo de 2,5 m admissíveis, conforme indicação da Direção-Geral do Território. Tal pode ser observado na imagem seguinte.



3. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local encontra-se inserido em:

- “Proteção da Paisagem e Recursos Naturais – Reserva Agrícola Nacional” – aplicando-se o disposto no art.º 6.º do regulamento do plano;
- Áreas Inundáveis de Riscos de Inundações (2º ciclo) – Domínio Público Hídrico -Recursos Hídricos;
- Desafetação RAN – Recursos Agrícolas Florestais;
- Zona de Servidão à Rede Elétrica (4m);
- Zona de Servidão ao IC9 (35m)



- Áreas de Regadio;
- Confina com vala, sujeito às condicionantes no âmbito dos recursos hídricos.

29-08-2025

Ângela Faria
Geografa